

Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 18. januar 2024, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Teresa, Denis og Sofia
Samt: Line (driftsleder)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. Orientering om nye grundskyld
2. Beboerhenvendelser
 - Henvendelse vedr. rusten faldstamme
 - Ansøgning om afdragsordning i forbindelse med gæld til foreningen
 - Ansøgning om borde og bænke ved Handshake Studio
3. Nye højtalere i Beboerlokalet
4. Drøftelse om at udskifte salt med grus når der er sne og is
5. Nye skraldeløsninger i gaden
 - Håndtering af storskrald og sortering
 - Undersøge nye løsninger
6. Status på VVS-projekt
7. Status på ventilationsprojekt
8. Status på bagdøre, øst
9. Status på facadeprojekt, fase II
10. Boligkontoret v./Line
 - Vaskeriet
 - Orientering og løbende sager
11. Kommunikationsindsats
12. Eventuelt
 - Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 30. januar kl. 19.00 – 21.00.

Ad. 1 Orientering om nye grundskyld

Beboere har henvendt sig med bekymring omkring de nye grundvurderinger samt om, hvorvidt der er opmærksomhed omkring forskellen på den offentlige ejendomsvurdering og de nye vurderinger, der vedrører værdien af den grund vores bygning ligger på.

Vi har i den forbindelse modtaget følgende udtalelse fra vores administrator:

Det er korrekt at stigningen i grundskylden vil være høj, men der er et loft på, hvor meget ejendomsskatten kan stige. For ejendomsskatten for 2024 er loftet på 2,8 % og for 2025 og 2026 er det 4,75 % af den samlede grundskyld.

Man kan generelt ikke klage over de foreløbige vurderinger, men der vil i særlige tilfælde være mulighed for at få ændret vurderingen ved

helt åbenlyse fejl. Vurderingsstyrelsen vil oplyse om de særlige muligheder, når de foreløbige vurderinger bliver sendt ud.

I kan læse nærmere om emnet på Grant Thornton og ABFs hjemmeside på disse links:

<https://www.grantthornton.dk/nyhederogpublikationer/nyheder/nyheder-2023/nye-egjendoms-skatter-i-andelsboligforeninger/>

<https://www.abf-rep.dk/radgivning/lov-og-fakta/okonomi/grundskyld/>

<https://www.abf-rep.dk/nyheder/nyheder/2023/nye-vurderinger-af-andelsboligers-grunde-rammer-helt-skaevt/>

I et tidligere referat fremgik det, at der ikke var sket en stor udvikling i grundværdien. Dette er ikke korrekt. I 2022 var grundværdien 89.794.200 kroner, mens grundvurdering i 2023 er 1.222.213.000 kroner (ejendomsværdien i 2022 var 1.242.000.000 kroner). Fejlen skyldes en sammenblanding af grundværdien og ejendomsværdien. Vi følger op på sagen, når vurderingen fremsendes til foreningen og vil tage emnet op på møde med revisor og controller.

Ad. 2 Beboerhenvendelser

2.1 Henvendelse vedr. gennemtæret faldstamme

Beboer har henvendt sig med bekymring omkring en faldstamme med gennemtæring. Faldstammen skal ifølge VVS'er, Charles Nielsen VVS udskiftes. Opgaven er i deres system, men er ikke en hastesag.

Vi beder samtidig om en vurdering af, hvordan tilstanden generelt er på vores faldstammer.

2.2 Ansøgning om afdragsordning i forbindelse med gæld til forening

En beboer der grundet sygdom er kommet i restance har søgt om en afdragsordning til betaling af gælden til foreningen. Bestyrelsen imødekommer ønsket. Gælden tilbagebetales over 6 måneder.

2.3 Væggelus

Beboer har rettet henvendelse efter at have konstateret væggelus i lejligheden. Boligkontoret har igangsat undersøgelse af problemet.

2.4 Ansøgning om borde og bænke

Handshake Studio vil gerne bruge pladsen ud mod Sdr. Boulevard til at lave et hyggeligt uderum med borde og bænke. Bestyrelsen stiller sig positivt overfor ønsket, men området er kommunens, hvorfor tilladelse skal søges hos dem.

Ad. 3 Nye højtalere til beboerlokalet

Alle fire højtalerne i beboerlokalet er brændt af. Det er umiddelbart ikke muligt at købe reservedele til at reparere dem. For at sikre et godt og pålideligt lydanlæg indkøbes fire

højttalere i professionel kvalitet (de nuværende er beregnet til hjemmebrug). I alt cirka 12.000,-

Ad. 4 Drøftelse om at udskifte salt med grus, når der er vinterglat

Det ustabile vintervejr, som vi kan forvente også i de kommende år aktualiserer spørgsmålet, om vi som forening fortsat skal salte fortovene, eller om vi skal overgå til i stedet at benytte grus eller lignende, som et mere bæredygtigt alternativ.

Vi er aktuelt i gang med at teste et nyt svanemærket produkt, Viaform Granular. Det indeholder en saltform fremstillet af myresyre, og er ufarligt for mennesker og dyr. Vi samler løbende erfaringer for at vurdere, hvad der fremadrettet er en god løsning.

Ad. 5 Nye skraldeløsninger

5.1 Håndtering af storskrald og sortering

Bestyrelsen har afholdt møde med viceværten for at indhente erfaringer med, hvad der virker og ikke virker. Der arbejdes på idé-plan med at etablere afmærkede områder understøttet af store skilte. En særlig udfordring er sortering og afhentning af træ. Særligt behovet for at kunne bortskaffe (usorteret) restaffald i containere vurderes.

Tilbagemeldingen fra renovationselskabet er, at vi i Skydebanegade er gode til at sortere. Indsatsen handler derfor om at understøtte dette mest muligt.

5.2 Undersøge nye løsninger

Kommunen stiller rådgiver til rådighed for orientering om hvilke muligheder vi har i forhold til helt alternative skraldeløsninger. Bestyrelsen forsøger at finde et mødetidspunkt snarest. Boligkontoret aftaler tidspunkt med kommunen.

Ad. 6 Status på VVS-projekt

Der udestår fortsat de sidste arbejder i varmekælderen vedr. isolering og oprydning. Det er aftalt med entreprenøren, at de har 14 dage til færdiggørelse.

Derudover mangler at blive opsat termometre i yderste streng i vest. VVS'er har efterspurgt nærmere placering hos teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt.

Ad. 7 Status på ventilationsprojekt

Opsamlingsrunde for udskiftning af vådrumsventil foregik sidste og denne uge. På grund af entreprenørens, Intervent A/S, afbud er de sidste besøg flyttet til tirsdag og onsdag i den kommende uge.

Det er lykkedes at få adgang til langt de fleste lejligheder, så det bliver et begrænset antal lejligheder (højst 10), hvor der skal foretages tilbagehold ved salg.

Entreprenør har besigtiget installationen i Sdr. Boulevard 26, st. th. Ventilen er ikke tilgængelig, da den er placeret over nedsænket loft. Forholdet er registreret i

vurderingsrapport fra seneste salg og der er givet fradrag til udbedring. Efter teknikers besigtigelse er det aftalt, at beboeren selv nedtager en del af loftet, så teknikeren kan føre rør og montere den nye ventil. Beboeren genetabler derefter selv loftet. Beboeren faktureres af teknikeren for 3 timers arbejde. Fakturaen vil tjene som dokumentation for at løsningen er udført forskriftsmæssigt.

Boligkontoret har haft møde med Intervents servicechef. Sigtet er at lave en serviceaftale, der også indbefatter foreningens andelshavere. Det første år er service en del af den samlede entrepris.

Ad. 8 Status på udskiftning af bagdøre, østsiden

Aftale med teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, er strandet på en teknikalitet i Bang & Beenfeldts system til elektronisk underskrift. Den sendes i stedet til administrator, SWE, så den kommer til underskrift i SWE's system.

Videre arbejde i forhold til dispensationsansøgning for bredden af dørene afventer underskrevet rådgiveraftale. Bang & Beenfeldt oplyser at det typisk er hurtigt og uproblematisk at opnå dispensation, da der ikke er en alternativ løsning. Dispensationsansøgningen er et krav.

Ad. 9 Igangsætning af facadeprojekt, fase II

Teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, fremsender oplæg til facadeprojekt inden månedens udgang. Bestyrelsen beder rådgiver deltage i bestyrelsesmødet den 29. februar. Projektet forberedes med henblik på fremlæggelse på den ordinære generalforsamling.

Ad. 10 Boligkontoret

10.1 Vaskeriet

Teknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, er positivt indstillet overfor løsning skitseret af Smørum Vaskeriteknik. Smørum Vaskeriteknik, Bang & Beenfeldt og driftsleder mødes tirsdag for at diskutere løsningen.

10.2 Cykelparkering

Hitsa er kontaktet vedrørende manglende cykelparkeringer i gård 4. Dennis og Line mødes med dem på mandag og aftaler nærmere.

10.3 Skraldesug

Skraldesuget fungerer stadig ikke optimalt og skraldebilen kan ikke skabe tilstrækkeligt vakuum hverken i øst eller vest.

Vest: Reparationen i vest afventer at temperaturen kommer over frysepunktet. Det forventes, at problemerne i vest ordnes med udskiftning af rør, hvor TV-inspektionen afslørede et hul.

Øst: En del af røret har vist sig at være tæret flere meter omkring det dokumenterede hul. 4 meter rør er skiftet, men vakuum er efterfølgende blevet ringere. Ensto, som står

for udbedring af skaderne, forsøger at afdække problemet med chaufføren, men vi vil muligvis blive pålagt at lukke skraldesuget indtil tilfredsstillende vakuum kan opnås. Det betyder at affald skal afleveres i containere. Udbedring af fortovet foran nr. 11 afventer temperaturen kommer over frysepunktet.

Ad. 11 Kommunikationsindsats

- Opdateret information om ny grundværdi til Facebook
- Orientering om hvorfor der graves i gaden på hjemmesiden
- Orientering om at vi afprøver Viaform Granular mod sne og is til hjemmesiden

Ad. 12 Eventuelt

- a. Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 30. januar kl. 19.00-21.00.
- b. Sofie deltager på skærm på de næste to møder.

Thorkild
18. januar 2024